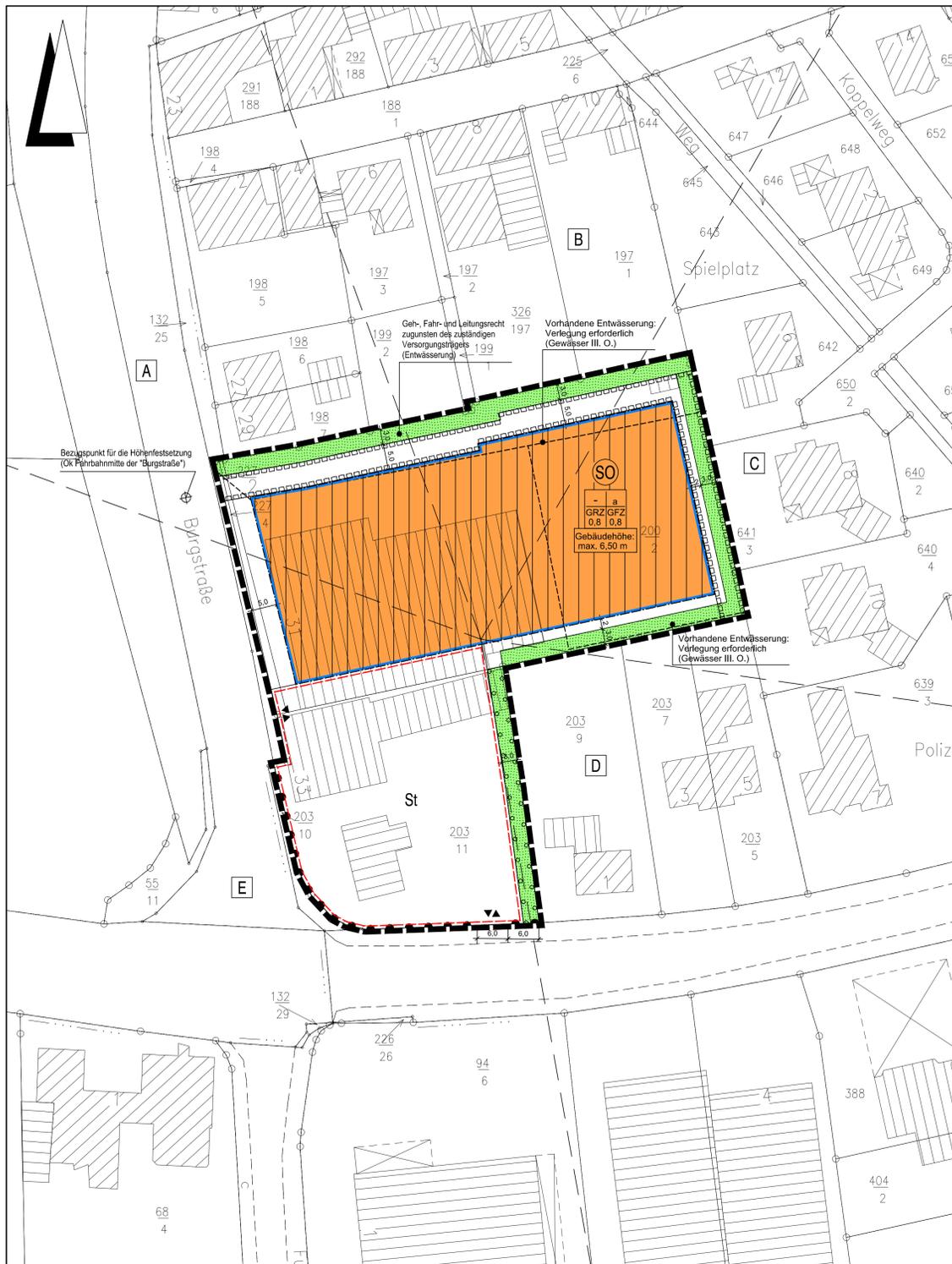




# STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "KOPPELSTRASSE WEST", 3. ÄNDERUNG



## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (GGBl. I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (GGBl. I, S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
  - Flurstücksnummer
  - Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
    - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
    - GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)
    - a abweichende Bauweise
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
    - private Grünfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
      - Zweckbestimmung:
      - St Stellplätze
      - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Sektoren für unterschiedliche Emissionskontingente
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB
- § 1 Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets sind folgende Einzelhandelsnutzungen zulässig:
- a) „Postenbörse“ mit max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), davon:
- Lebensmittel 200 m<sup>2</sup>
  - Spielwaren 100 m<sup>2</sup>
  - Schreibwaren 100 m<sup>2</sup>
  - Textilien/Heimtextilien/ Schuhe 110 m<sup>2</sup>
  - Drogerie- und Haushaltspflegeprodukte 100 m<sup>2</sup>
  - Saisonartikel (z.B. zu Ostern, Weihnachten, Halloween, o.ä.) 260 m<sup>2</sup>
  - Haushaltswaren 200 m<sup>2</sup>
  - Tiernahrung 40 m<sup>2</sup>
  - Geschenkartikel/Glaswaren 110 m<sup>2</sup>
  - Gartenzubehör/Baumarktartikel 280 m<sup>2</sup>
- b) Textilien 700 m<sup>2</sup>

§ 2 Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Höhe von 6,50 m über Oberkante der Straßenoberfläche der angrenzenden „Burgstraße“ nicht überschreiten (siehe Bezugspunkt in der Planzeichnung).

§ 3 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a) Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkröniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

b) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern als Sichtschutzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 5 Emissionskontingente gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	LEK tags [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	LEK nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
TF 01 - SO	55	40

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente LEK, zus. zum Emissionskontingent LEK addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes : Rechtswert: x = 3.410.216,00  
Hochwert: y = 5.820.920,00

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK <sub>zus</sub> in dB(A) (Tag / Nacht)	Winkelbereich von	bis
A	7 / 2	290	340
B	13 / 8	340	30
C	0 / 0	30	98
D	5 / 5	98	170
E	10 / 10	170	290

## 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

2.1 Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Koppelstraße West“

Durch die 3. Änderung werden in diesem Bereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 „Koppelstraße West“ überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes unwirksam.

2.2 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der § 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Fürstenaue diesen Bebauungsplan Nr. 21 „Koppelstraße West“, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Fürstenaue, den ..... (SIEGEL) .....  
Bürgermeister ..... Stadtdirektor

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenaue hat in seiner Sitzung am 23.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.08.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenaue, den .....  
Stadtdirektor

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Geschäftsnachweis  
Liegenschaftskarte: Fürstenaue L4-487/2009  
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.06.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 25. März 2010 ..... (Siegel)  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück  
- Katasteramt - .....  
gez. Dr. Wissel  
Vermessungsdirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.08.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.09.2009 bis 16.10.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Fürstenaue, den .....  
Stadtdirektor

## Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.12.2009 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.01.2010 bis 08.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fürstenaue, den .....  
Stadtdirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Fürstenaue hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.03.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenaue, den .....  
Stadtdirektor

## Inkrafttreten

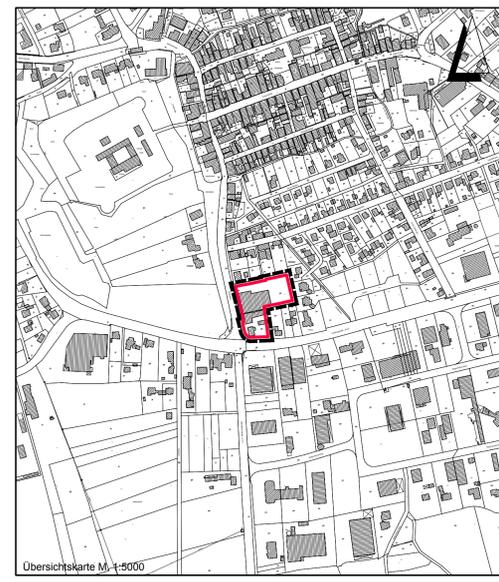
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 21, 3. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Fürstenaue, den .....  
Stadtdirektor

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Fürstenaue, den .....  
Stadtdirektor



Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
bearbeitet		2009-07	Dw
gezeichnet		2009-07	Hd
geprüft	gez. Desmarowitz	2010-02-12	Dw
freigegeben		2010-02-12	Dw

Wallenhorst, 2010-02-12

Plan-Nummer: H:\FÜRSTENAU\209223\ABGABE\Endgültige Planfassung\Bj\_Abschrift.dwg (Layout1) - (31-1-1)

## STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "Koppelstraße West" 3. Änderung

Bebauungsplan ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 500	Unterlage : Blatt Nr. : 1
----------------------------	-----------------	---------------------------------